

福州市国有建设 用地使用权公开出让文件

(榕公土让[2024]05号)

福州市公共资源交易服务中心

公开出让文件目录

编号：榕公土让[2024]05号

- 1、福州市国有建设用地使用权公开出让公告
- 2、福州市国有建设用地使用权拍卖出让须知
- 3、出让地块土地使用条件
- 4、出让地块位置示意图
- 5、出让地块界址图
- 6、国有建设用地使用权出让合同样本
- 7、“多测合一”工作机制须知
- 8、装配式建筑监管协议
- 9、海绵城市建设监管协议
- 10、回购、监管协议
- 11、福州市国有建设用地使用权成交确认书（样式）
- 12、福州市国有建设用地使用权公开出让竞买人申请表
- 13、法人代表证明书
- 14、委托书
- 15、承诺函

福州市自然资源和规划局关于 2024 年第五次 公开出让国有建设用地使用权的公告

编号：榕自然让〔2024〕05 号

经福州市人民政府批准，福州市自然资源和规划局（以下简称出让人）决定公开出让四城区 1 宗国有建设用地使用权，现将有关事项公告如下：

一、出让地块基本情况和主要规划指标等（见附表）

二、竞买申请人范围

中华人民共和国境内外具有房地产开发资质的企业，但存在《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》（国土资发〔2010〕151 号）第四条第（三）款规定的情形者除外；同一申请人及其控股的各个公司，不得参加同一宗住宅地块的竞买。

申请人在申请竞买时，应提供不存在上述情形的书面承诺。竞得人隐瞒事实出具承诺的，取消竞得资格，已缴纳的竞买保证金不予返还；已签订土地出让合同的，出让人解除合同并收回已出让土地，定金不予返还。

三、出让方式

本次出让宗地采取电子交易系统网络报名，按照价高者得原则现场拍卖出让。

四、参加竞买申请方式及截止日期

竞买申请人可于2024年10月16日09时至2024年10月21日17时通过福州市公共资源电子交易系统 (<https://fzsggzyjyfwzx.cn/FZ>) 网络报名，并按照规定提交有效的营业执照、法定代表人证明、身份证（或护照）、承诺函等相关申请文件（建议竞买申请人在竞买申请截止前2天上传申请文件，预留审核、补件时间，在竞买申请截止后，竞买申请人无法再补交材料，材料审核不通过的，将无法参与竞买）。竞买申请审核通过后，由电子交易系统为每个竞买人随机自动生成不同的竞买保证金子账号（人民币），申请人按照要求足额缴纳竞买保证金（因银行保证金系统到账存在时间差，建议竞买申请人缴纳竞买保证金时间适当提前），申请人的竞买保证金必须于2024年10月22日16时前汇至上述自动生成的竞买保证金子账号（人民币）。

为推动我市数字人民币试点工作，鼓励申请人以数字人民币缴纳竞买保证金。申请人在通过竞买资格审核后，竞买保证金可以数字人民币形式缴纳到以下数字人民币钱包：

1、建设银行福州六一支行

钱包名称：福州市公共资源交易服务中心

钱包编号：0052282728420366

2、兴业银行福州温泉支行

钱包名称：福州市公共资源交易服务中心

钱包编号：0112060000620509

3、海峡银行福州温泉支行

钱包名称：福州市公共资源交易服务中心

钱包编号：0052282724312609

数字人民币竞买保证金截止时间 2024 年 10 月 22 日 16 时。

拍卖时间及地点：2024 年 10 月 24 日上午 9:30 在福州市公共资源交易服务中心举行，地址：仓山区南江滨西大道 199 号福州市城市规划展示馆三楼土矿交易大厅。

五、给付成交地价款方式

1. 付款期限：宗地成交价款按二期（支付比例为 50%、50%）分别于土地出让合同签订之日起 30 日、180 日内支付。为推动我市数字人民币试点工作，鼓励竞得人以数字人民币缴纳土地价款。

2. 竞买保证金充抵成交土地价款。竞得人应在土地出让合同约定第一期缴款期限前五个工作日，将定金缴款凭证送达市公共资源交易服务中心。

3. 若申请人将境内的竞买保证金汇入跨境人民币及美元保证金账户，将无法获得竞买资格。

4. 跨境人民币及美元竞买保证金的专用银行账户为：

（1）跨境人民币账户（境外划入人民币保证金专用）

账户名称：福州市公共资源交易服务中心

账号：416978871246

开户银行：中国银行股份有限公司福州市分行

SWIFT CODE: BKCHCNBJ73E

或大额人行支付行号: 104391010002

(2) 美元账户 (境内划入美元保证金专用)

账户名称: 福州市公共资源交易服务中心

账号: 416976050425

开户银行: 中国银行股份有限公司福州市分行

(3) 美元账户 (境外划入美元保证金专用)

账户名称: 福州市公共资源交易服务中心

账号: 416976050378

开户银行: 中国银行股份有限公司福州市分行

SWIFT CODE: BKCHCNBJ73E

竞买人以美元支付保证金的, 其缴纳的保证金数额根据中国人民银行当天公布的汇率换算。

境外划入人民币保证金或拟用美元缴纳保证金的拍卖申请人, 其竞买保证金须于 2024 年 10 月 21 日 16 时前汇至指定的账户。

六、竞买报名要求

1. 竞买申请人缴纳竞买保证金时, 应提交该竞买保证金不属于通过银行贷款、股东借款、转贷、募集、发行债券、信托计划、资产管理计划等融资的承诺证书及商业金融机构的资信证明。竞买申请人为房地产企业的, 还应提交无拖欠工程款的承诺证书。

2. 住宅用地购地资金要求

竞买企业在竞买申请时应出具购地资金来源无以下情况的书面承诺：竞买企业股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利，购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金，购地资金不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款，购地资金不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，购地资金不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等。

如竞得人虚假提供或隐瞒事实出具上述承诺函的，取消竞得资格，已缴纳的竞买保证金不予返还；已签订土地出让合同的，出让人有权解除合同并收回土地，定金不予返还。

3. 竞买申请人报名时应提交承诺，在签订土地出让合同时与建设主管部门签订《装配式建筑监管协议》《海绵城市建设专项协议》，具体建设要求按协议约定执行；如未签订协议愿意承担法律责任。

七、其他事项

1. 本次土地出让现场交易工作由福州市公共资源交易服务中心具体组织实施。出让活动不接受电话、邮寄及口头报价。

2. 宗地开发建设及使用要求：

(1) A 地块已建成交付使用，由竞得人负责根据原开发企业审批材料继续办理产权总登等手续。

(2) A 地块配建的商业（0.2 万平方米）及全部地下车位，

B 地块配建的商业（含酒店）商务（3.87 万平方米）及相对应规划建设停车位，均无偿移交给鼓楼区政府指定单位，并配合办理不动产登记手续。

（3）C 地块公园绿地建设方案应征求市园林中心意见，建成后对外开放使用。

（4）B 地块新建住宅划片钱塘小学教育集团怡山校区。

3. 交地时间：竞得人缴清出让价款后30日内，按照“净地”标准交地。竞得人签订土地出让合同后即可进场，缴清第一期土地款后具备交地条件的，可先予交地。

4. 开竣工时间：自土地交付之日起 9 个月内开工，开工后 36 个月内竣工。

5. 受让人同意受让宗地所建公共服务设施和市政公用设施的产权归属作如下约定：物业管理用房、门卫收发室、垃圾集散间、快递服务用房等公用设施的产权归全体业主共有；小区利用地下空间新建家政便民、文化休闲、体育健身等城市嵌入式服务设施的，产权归全体业主共有。

6. 竞得人企业不在宗地所辖区内，竞得人拟成立或属地政府要求成立新公司进行开发的，竞得人应自土地出让合同签订之日起 90 日内完成新公司注册登记并签订补充合同。

7. 出让土地成交价款包括土地补偿费、地上物（含人员）的征迁安置费用、地段差价及土地出让业务费等土地费用及政府的土

地收益，不含土地契税、城市基础设施配套费。土地契税、城市基础设施配套费由竞得人按照税法及建设主管部门规定自行申报缴纳。

8. 竞得人凭国有建设用地使用权出让合同依照有关规定向省、市、区有关部门申请立项（或增资、增项）及办理企业的营业执照，申报建设用地规划许可及房地产开发等有关手续。

9. 竞买申请人应提前到福州市公共资源电子交易系统进行账号注册（若是联合竞买的，各方均需注册账号），详细说明可到“福州市公共资源交易网（<https://fzsggzyjyfwzx.cn>）”--下载中心下载“土地系统操作流程说明”查阅，使用过程中如有疑问可拨打电子交易系统技术支持电话。所有竞买意向者可于2024年10月16日09时通过福州市公共资源电子交易系统注册账号，下载出让文件。本次公告与出让文件内容不一致的，以出让文件为准。

联系电话：1. 福州市自然资源和规划局

0591-83371665、83309368

2. 福州市公共资源交易服务中心

0591-87580521

3. 电子交易系统技术支持电话

0591-83306027、15260477201、15394401750

网址：<http://zygh.fuzhou.gov.cn>

<http://fzsggzyjyfwzx.cn>

福州市自然资源和规划局

2024年9月30日

宗地编号	宗地位置	土地面积	土地用途及年限	B地块规划指标要求				起拍价 (万元)	竞买保证金 (万元)
				容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高		
2024-45号 (住)	鼓楼区斗池路北側、 西二环中路西側	选址用地面积 67.82亩，出让用地面 积45033平方米（合 67.55亩），其中A地 块15.54亩已建成，B 地块35.6亩，C地块公 园绿地16.41亩	住宅用地70年、商业 商务（含酒店）用地 40年	B地块：1.0以上、 3.7以下（其中商业 建筑面积不少于8000 平方米，酒店建筑面 积不少于16000平方 米，商务建筑面积不 少于14700平方米）	35%以下（含） 35%	30%以上（含） 30%	100米以下（含） 100米，其中住宅建 筑高度不低于21米）	94700	18940

福州市国有建设用地使用权拍卖出让须知

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有建设用地使用权出让和转让暂行条例》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》以及《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规范》等有关规定，经福州市人民政府批准，福州市自然资源和规划局决定公开出让 1 幅国有建设用地使用权（宗地 2024-45 号）。

本次出让采取电子交易系统网络报名现场拍卖模式，按照价高者得原则拍卖出让。

一、本次国有建设用地使用权公开拍卖的出让人为福州市自然资源和规划局，具体组织实施由福州市公共资源交易服务中心承办（以下简称“拍卖人”，拍卖主持人由拍卖人指定）。

二、本次国有建设用地使用权拍卖出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、出让宗地的基本情况及规划指标要求详见《福州市自然资源和规划局关于 2024 年第五次公开出让国有建设用地使用权的公告》（榕自然让〔2024〕05 号）（以下简称《公告》）、福州市公共资源电子交易系统出让地块土地使用条件要求。

四、竞买资格及要求

中华人民共和国境内外具有房地产开发资质的企业，但存在《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》（国土

资发〔2010〕151号）第四条第（三）款规定的情形者除外；同一申请人及其控股的各个公司，不得参加同一宗住宅地块的竞买。

申请人在申请竞买时，应提供不存在上述情形的书面承诺。竞得人隐瞒事实出具承诺的，取消竞得资格，已缴纳的竞买保证金不予返还；已签订土地出让合同的，出让人解除合同并收回已出让土地，定金不予返还。

五、申请和资格审查

（一）出让文件下载

竞买申请人应提前到福州市公共资源电子交易系统进行账号注册（若是联合竞买的，各方均需注册账号），详细使用说明可到“福州市公共资源交易网（<https://fzsggzyjyfwzx.cn>）”——下载中心下载“土地系统操作流程说明”查阅，使用过程中如有疑问可拨打电子交易系统技术支持电话。

所有竞买意向者可于2024年10月16日09时通过福州市公共资源电子交易系统注册账号，下载出让文件（注：不再发放纸质出让文件），具体包括：

- （1）出让公告；
- （2）拍卖出让须知；
- （3）出让宗地土地使用条件；
- （4）位置示意图；
- （5）宗地界址图；

(6) 国有建设用地使用权出让合同（样式）；

(7) 成交确认书（样式）；

(8) 法人代表证明书；

(9) 委托书；

(10) 承诺函；

(11) 其他相关文件。

(二) 提交申请

竞买申请人可于2024年10月16日09时至2024年10月21日17时通过福州市公共资源电子交易系统（<https://fzsggzyjyfwzx.cn/FZ>）网络报名，并按照规定提交有效的营业执照、法定代表人证明、身份证（或护照）、承诺函等相关申请文件（建议竞买申请人在竞买申请截止前2天上传申请文件，预留审核、补件时间，在竞买申请截止后，竞买申请人无法再补交材料，材料审核不通过的，将无法参与竞买）。竞买申请审核通过后，由电子交易系统为每个竞买人随机自动生成不同的竞买保证金子账号（人民币），申请人按照要求足额缴纳竞买保证金（因银行保证金系统到账存在时间差，建议竞买申请人缴纳竞买保证金时间适当提前），申请人的竞买保证金必须于2024年10月22日16时前汇至上述自动生成的竞买保证金子账号（人民币）。本次出让活动竞买保证金截止时间与拍卖时间间隔较短，请竞买申请人合理安排竞买保证金缴交时间，经确认后取得竞买资格。

为推动我市数字人民币试点工作，鼓励申请人以数字人民币缴纳竞买保证金。申请人在通过竞买资格审核后，竞买保证金可以数字人民币形式缴纳到以下数字人民币钱包：

1、建设银行福州六一支行

钱包名称：福州市公共资源交易服务中心

钱包编号：0052282728420366

2、兴业银行福州温泉支行

钱包名称：福州市公共资源交易服务中心

钱包编号：0112060000620509

3、海峡银行福州温泉支行

钱包名称：福州市公共资源交易服务中心

钱包编号：0052282724312609

数字人民币竞买保证金截止时间 2024 年 10 月 22 日 16 时。

若申请人将境内的竞买保证金汇入跨境人民币及美元保证金账户，将无法获得竞买资格。

竞买人以美元支付保证金的，其缴纳的保证金数额根据中国人民银行当天公布的汇率换算。

境外划入人民币保证金或拟用美元缴纳保证金的拍卖申请人，其竞买保证金须于 2024 年 10 月 21 日 16 时前汇至《公告》指定的账户。

申请文件包括：

1、境内申请人申请的，应提交下列文件：

- (1) 法人单位有效身份证明文件；
- (2) 房地产开发资质证书
- (3) 法定代表人的有效身份证明文件；
- (4) 申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；
- (5) 《公告》规定的相关证明及承诺。

2、境外申请人申请的，应提交下列文件：

- (1) 境外法人的有效身份证明文件；
- (2) 房地产开发资质证书；
- (3) 法定代表人的有效身份证明文件；
- (4) 申请人委托他人办理的，应提交经公证的授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；
- (5) 《公告》规定的相关证明及承诺。

3、联合申请的，应提交下列文件：

- (1) 联合申请各方的有效身份证明文件；
- (2) 联合申请各方的房地产开发资质证书；
- (3) 联合竞买协议，协议要规定联合各方的出资比例、权利、义务，并明确签订《国有建设用地使用权出让合同》时的受让人；
- (4) 联合申请各方的法定代表人的有效身份证明文件；
- (5) 申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代

理人的有效身份证明文件；

(6) 《公告》规定的相关证明及承诺。

上述文件用中文书写，也可以使用其他语言，但必须附中
文译本，所有文件的解释以中文译本为准；所有复印件均需加
盖公章，并提供原件以备核查。

(三) 资格审查

拍卖人负责对出让公告规定的时间内收到的申请进行审查。
按规定通过竞买申请资格审核的，由电子交易系统为每个竞买
人随机自动生成不同的竞买保证金子账号（人民币），申请人按
照要求足额缴纳竞买保证金（因银行保证金系统到账存在时间
差，建议竞买申请人缴款竞买保证金时间适当提前），方能取得
竞买资格。竞买保证金到账截止时间为 2024 年 10 月 22 日 16
时 00 分 00 秒。

经审查，有下列情形之一的，为无效申请：

- (1) 申请人不具备竞买资格的；
- (2) 申请文件不齐全或不符合规定的；
- (3) 申请文件字迹不清，无法辨认的；
- (4) 委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；
- (5) 法律法规规定的其他情形。

(四) 确认竞买人资格

经审查，申请人具备申请条件并按规定交纳竞买保证金的，
电子交易系统将自动生成《福州市土地公开出让竞买资格确认

书》，并随机生成拍卖牌号，通知其按时参加拍卖会。

竞买人不得将拍卖号牌转让给其他人使用，也不得使用自制的号牌应价，否则由此造成的后果由竞买人自行承担。

（五）咨询

申请人可以在拍卖会开始前以书面或者口头方式向出让人、拍卖人咨询。

六、各宗地的拍卖起叫价、增价幅度

由拍卖主持人在拍卖会上现场宣布拍卖地块的起叫价和增价幅度。

七、拍卖

拍卖时间及地点：2024年10月24日上午9:30在福州市公共资源交易服务中心举行，地址：仓山区南江滨西大道199号福州市城市规划展示馆三楼土矿交易大厅。

（一）拍卖会程序

- 1、主持人宣布拍卖会开始；
- 2、拍卖主持人、记录员就位；
- 3、拍卖主持人宣布竞买人到场情况；
- 4、拍卖主持人介绍拍卖地块的面积、界址、空间范围、现状、用途、使用年限、规划指标要求、开工和竣工时间以及其他有关事项；
- 5、拍卖主持人宣布拍卖宗地的起叫价和增价规则及增价幅度；

6、拍卖主持人报出起叫价，宣布竞价开始；

7、竞买人举牌应价或者报价；

8、拍卖主持人确认该竞买人应价或者报价后继续竞价；

9、拍卖主持人连续三次宣布同一应价或报价而没有人再应价或报价，拍卖主持人落槌表示拍卖成交，并宣布最高应价者为竞得人。成交结果对竞得人和出让人均具有法律效力。

10、本次出让宗地按照价高者得原则拍卖出让。

（二）确定竞得人后，拍卖人与竞得人当场核验报名申请材料原件，核对无误后签订《成交确认书》；若提供虚假申请文件的，则取消竞得资格，已缴纳的竞买保证金不予返还。拍卖人或竞得人不按规定签订《成交确认书》的，应当承担法律责任。

（三）出让人与竞得人依据《成交确认书》的约定，签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（四）出让结果公布

出让人、拍卖人将在此次国有建设用地使用权拍卖会结束后10个工作日内，在福州市自然资源和规划局官网、中国土地市场网及福州市公共资源交易网公布本次国有建设用地使用权拍卖出让结果。

八、竞价规则

（一）本次拍卖宗地按照价高者得原则拍卖出让。

（二）竞买人以举牌方式应价，也可以报价，但报价的加

价幅度不得小于拍卖主持人宣布或调整的增价幅度。

九、注意事项

(一) 申请人须全面阅读有关出让文件，可在拍卖会开始日以前用书面或口头方式向出让人、拍卖人咨询。申请人可到现场踏勘拍卖出让地块。申请一经受理确认后，即视为竞买人对出让文件及地块现状无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

(二) 竞买申请人缴纳竞买保证金时，应提交该竞买保证金不属于通过银行贷款、股东借款、转贷、募集、发行债券、信托计划、资产管理计划等融资的承诺书签及商业金融机构的资信证明。竞买申请人为房地产企业的，还应提交无拖欠工程款的承诺书。

(三) 竞买企业股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利，购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金，购地资金不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款，购地资金不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，购地资金不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等。

(四) 竞买申请人报名时提交承诺，在签订土地出让合同时与建设主管部门签订《装配式建筑监管协议》《海绵城市建设专项协议》，具体建设要求按协议约定执行；如未签订协

议（其中任意一项或两项的）按宗地出让地面积乘以宗地容积率上限再乘以每平方 330 元，收取违约金。

（五）竞得人企业不在宗地所辖区内，竞得人拟成立或属地政府要求成立新公司进行开发的，竞得人应自土地出让合同签订之日起 90 日内完成新公司注册登记并签订补充合同。

（六）竞买人一经应价或报价，不可撤回。

（七）确定竞得人后，竞得人需当场提供报名申请材料原件进行核验，核对无误后，在拍卖现场与拍卖人签订《成交确认书》。委托他人代签的，应提交有效的授权委托书。《成交确认书》对拍卖人和竞得人同样具有法律效力，拍卖人改变拍卖结果的，或者竞得人放弃竞得宗地的，应当承担法律责任。

（八）竞得人缴纳的竞买保证金，在拍卖成交后转为定金，抵作受让地块的第一期地价款。竞得人应及时登陆福建省电子税务局（<https://etax.fujian.chinatax.gov.cn>）办理缴费主体登记、签收《缴款通知书》、确认项目信息，并按照合同约定的期限和金额及时申报缴纳费款，定金缴款凭证最迟于合同约定的缴款期限前五个工作日送达福州市公共资源交易服务中心。逾期缴纳会产生违约金（滞纳金）。

未竞得人缴纳的竞买保证金，出让人在拍卖活动结束后 5 个工作日内予以退还，不计利息。

（九）有下列情形之一的，拍卖人应当在拍卖会前终止拍卖活动，并通知竞买人：

- 1、竞买人串通损害国有利益、社会利益或他人合法权益的；
- 2、拍卖工作人员私下接触竞买人，足以影响拍卖公正性的；
- 3、应当依法终止拍卖活动的其他情形。

(十) 竞得人有下列行为之一的，视为违约，出让人或拍卖人取消其竞得人资格，竞买保证金不予退还：

- 1、竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》的；
- 2、竞得人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的；
- 3、竞得人虚假提供或隐瞒事实出具竞买申请资料的。

(十一) 拍卖成交价即为出让土地成交价款，包括土地补偿费、地上物(含人员)的征迁安置费用、地段差价及土地出让业务费等土地费用及政府的土地收益，不含土地契税、城市基础设施配套费。地块拍卖成交价币种为人民币。

土地契税和城市基础设施配套费由竞得人按照税法及建设主管部门规定自行申报缴纳。

(十二) 竞得人与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》后，应当按出让合同约定支付拍卖成交价款。土地价款逾期未支付的，出让人可按照出让合同约定解除出让合同，并可请求违约赔偿。

(十三) 竞得人提供虚假文件或隐瞒事实的，出让人可取消其竞得资格，终止《国有建设用地使用权出让合同》，经政府批准，撤销其不动产权证书，造成损失的，按本条第(九)项规

定赔偿。

（十四）竞得人付清全部拍卖价款后，依法申请办理不动产登记，领取不动产权证书。

（十五）参加拍卖活动的人员，应遵守现场的纪律，服从管理人员的管理。

（十六）出让人、拍卖人对本《须知》有解释权。未尽事宜依照《招标采购挂牌出让国有建设用地使用权规范》办理。

宗地 2024-45 号地块

一、规划依据

《福州市国土空间规划管理技术规定》(试行)、《福州市规划综合应用平台》有关控规要求、选址意见函(选址函〔2024〕0173号)和相关法规、规定。

二、项目概况

1. 工程地点: 鼓楼区斗池路北侧、西二环中路西侧

2. 用地面积: 45215 平方米

3. 用地性质: 二类居住用地 (R21)、住宅商业商务(含酒店)用地 (R2B1B2)、公园绿地 (G1)

使用年限: 住宅用地 70 年、商业商务(含酒店)用地 40 年、公园绿地 50 年

三、规划指标要求

A 地块(已建成)

1. 建筑用地面积: 10361 平方米

2. 具体建筑功能、建筑规模、建筑密度、绿地率、建筑高度以已审批许可为准

B 地块

1. 建筑用地面积: 23735 平方米

2. 用地性质: 住宅商业商务(含酒店)用地 (R2B1B2)

3. 容积率: 1.0 以上, 3.7 以下(其中商业建筑面积不少于 8000 平方米, 酒店建筑面积不少于 16000 平方米, 商务建筑面积不少

于 14700 平方米)

4. 建筑密度：35%以下（含 35%）

5. 绿地率：30%以上（含 30%）

6. 建筑高度：100 米以下（含 100 米，其中住宅建筑高度不低于 21 米）

C 地块

1. 建筑用地面积：10937 平方米

2. 用地性质：公园绿地（G1）

3. 建设方案应征求市园林中心意见，建成后对外开放使用
总指标

1. 建筑用地面积：45033 平方米

2. 用地性质：二类居住用地（R21）、住宅商业商务（含酒店）
用地（R2B1B2）、公园绿地（G1）

3. 容积率：1.0 以上，2.87 以下

四、配套设施要求

（一）公共服务设施

1. 垃圾分类屋（亭）设 1 处，建筑面积 15 平方米，设置于 B 地块；

2. 临地块交通出入口须设置门卫收发室，建筑面积不少于 15 平方米；

3. 快递服务用房，建筑面积不少于 40 平方米，设置于 B 地块地面一层；

4. 物业管理用房按《福州市物业管理若干规定》及《福建省物业管理条例》配置，建筑面积应不小于 100 平方米，设置于 B

地块；

本地块内其它配套设施配置等须符合有关规定要求，上述配套设施面积均为净面积不含公摊。

（二）市政设施

1. B 地块机动车、非机动车停车泊位配置标准及配建要求，应满足《福州市国土空间规划管理技术规定》（试行）有关要求，A 地块以已审批许可为准；

2. B 地块电动自行车停放充电设施的布局及配建要求应按国家及省、市相关政策执行；

3. 本项目地块内城市道路及地下空间今后应腾退交由市政府指定部门，地块其它用地规划建设应与城市道路用地规划建设有效衔接，如有纠纷自行协商解决。

4. 本地块内其它市政配套设施配置须符合有关规定要求。

五、市政交通要求

1. B 地块机动车主要出入口沿西侧规划路设置，并应符合《福州市国土空间规划管理技术规定》（试行）相关规定，A 地块以已审批许可为准；

2. B 地块规划场地标高约为 7.5-8.0 米，地块开发时可结合建筑布局及周边道路标高进行适当调整，具体以今后审批的建筑设计方案为准，A 地块以已审批许可为准；

3. B 地块沿西侧用地红线设置一条南北走向公共通道，宽度不小于 3 米，与西侧现状道路相衔接，连通乌山西路，润和支路、斗池路，对外开放使用。

六、建筑布局及景观要求

(一) 间距、退让及日照要求

1. B 地块建筑间距和退距等应按《福州市国土空间规划管理技术规定》(试行), A 地块以已审批许可为准;

2. B 地块地下建筑边界线退让用地红线、道路红线等应按《福州市国土空间规划管理技术规定》(试行), A 地块以已审批许可为准;

3. 本项目为旧改项目, A、B 地块作为整体考虑建筑日照要求, 新建建筑日照分析按《福州市建设项目日照分析技术管理规则》(2023) 相关要求, 已建建筑以已审批许可为准。

(二) 建筑景观要求

1. 鼓励新建住宅建筑底层设置架空层, 并利用架空层设置公共开放空间、居民休闲绿化等公共用途, 不计入容积率; 鼓励住宅建筑间设置风雨连廊, 风雨连廊不计容积率、不计建筑密度;

2. 新建住宅建筑建筑底部(不少于两层)、裙楼鼓励采用干挂石材、陶板等高品质饰面材料; 其余墙面使用涂料的, 应使用金属漆、真石漆、仿石漆等高品质饰面材料;

3. 新建商业建筑裙房宜采用透明玻璃, 搭配金属、木制、石材等装饰, 塔楼宜采用玻璃幕墙、铝板、浅色石材等材质;

4. 新建建筑建筑景观、建筑单体、建筑色彩与材质、围墙设置等应满足《福州市国土空间规划管理技术规定》(试行)。

5. B 地块新建住宅建筑宜集中布局于地块南侧(可设置底层商业), 商业商务建筑宜相对集中布局于地块北侧, 商业商务建筑与居住建筑间, 需设置一条东西走向公共通道, 宽度不小于 6 米,

连接西侧现状道路、东侧西二环中路，对外开放使用。

七、其他要求

1. 本项目海绵城市建设要求，需按市建设主管部门意见办理；
2. 住宅建筑高度 80 米以上（含 80 米），建设方案需征求消防救援机构意见；
3. 鼓励开发利用地下空间，B、C 地块地下空间可统筹开发、统筹设计、统筹建设；
4. 本项目位于城市重要景观地段，建筑景观设计方案需上报市政府审定；
5. 应满足项目编号为（2024GZX00204）选址工作红线图及选址意见函（选址函〔2024〕0173 号）的其他要求；
6. 除上述规划设计条件外，还应符合《福州市自然资源和规划局关于 2024 年第五次公开出让国有建设用地使用权的公告》（榕自然让〔2024〕05 号）的宗地开发建设要求。

本项目建设在满足上述规划设计条件外，还须符合国家、省、市有关法律、法规、标准和规范等要求。

附件：1. 选址红线示意图

2. 选址意见函

附件 1 选址红线示意图



附件 2 选址意见书

关于斗池路黎明周边旧改地块项目选址意见的函

选址函[2024]0178号

一、项目名称：斗池路黎明周边旧改地块

二、项目概况：

1. 项目编号：2024GZX00204，项目地址：斗池路黎明周边

2. 选址面积：45215 平方米

其中建筑用地面积：45033 平方米

3. 用地性质：二类居住用地(R21)、居住商业商务(含酒店)用地(R2B1B2)、公园绿地(G1)

三、规划技术指标及要求：

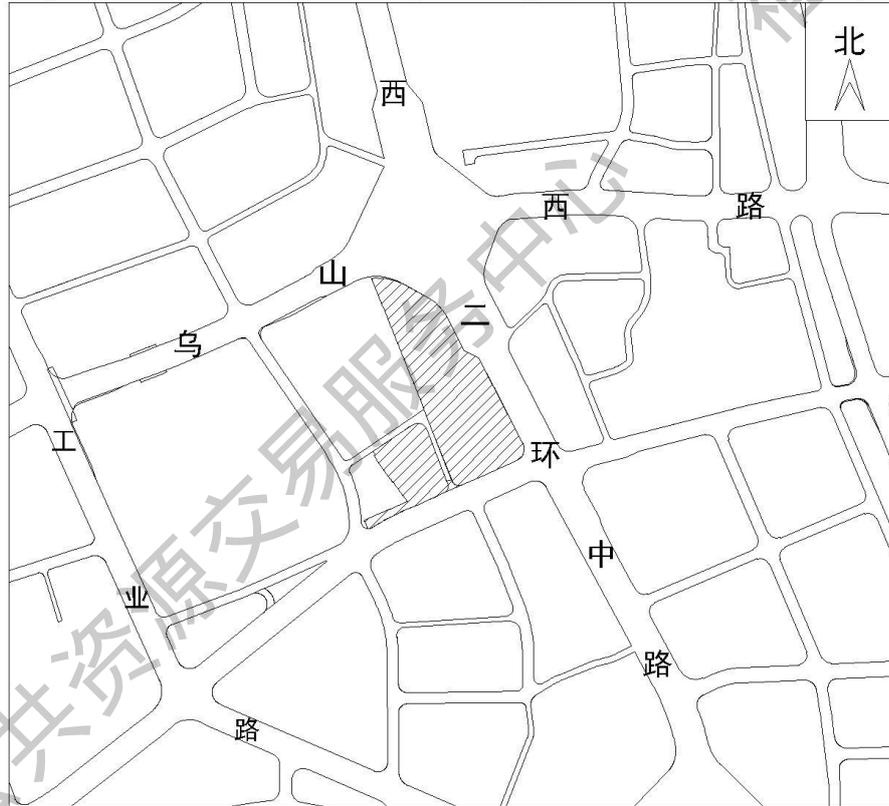
1. 本项目应满足多规合一平台各合商部门提出的有关意见与要求。涉及海绵城市相关要求，按市建设主管部门意见办理。2. 本项目拟选址面积45215平方米，建筑用地面积45033平方米，具体以实测面积为准。地块一建筑用地面积10361平方米(其中二类住宅用地面积8374平方米、公园绿地面积1987平方米)，地块二建筑用地面积34672平方米(其中住宅商业商务(含酒店)用地面积23735平方米、公园绿地面积10937平方米)。3. 选址工作红线图(编号：2024GZX00201)作废。

本项目建设在满足上述规划设计条件及要求外，还应满足国家及省、市有关法律、法规、标准和规范等的要求。

福州市自然资源和规划局

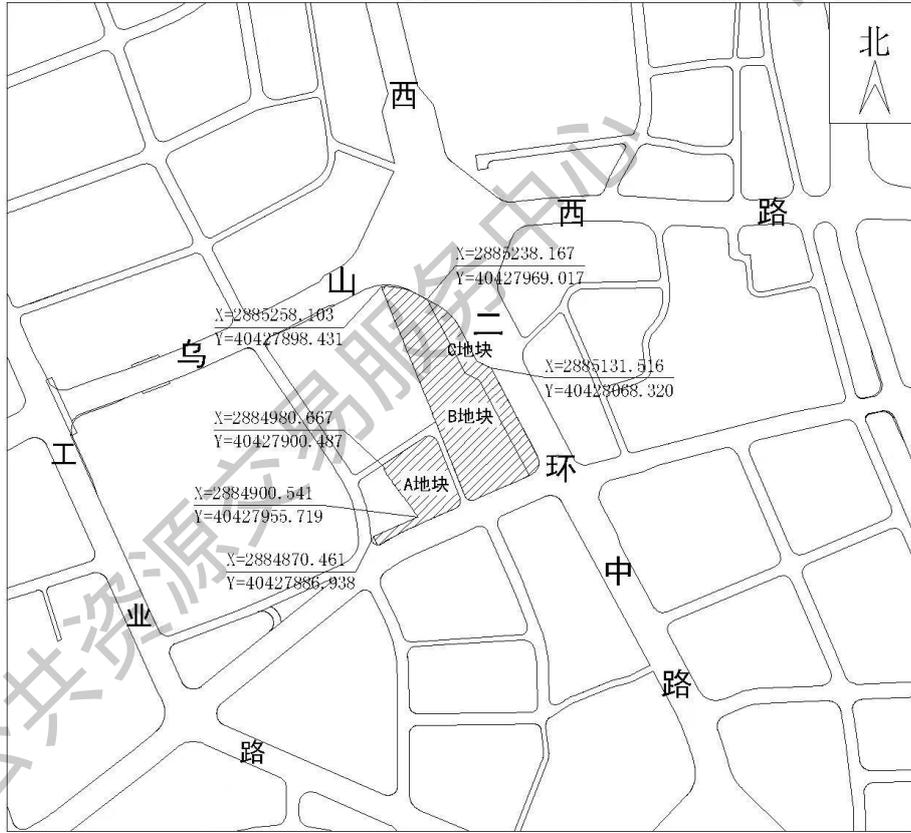
2024年09月26日

宗地2024-45(住)号位置示意图



国家2000坐标系

宗地2024-45(住)号界址示意图



国家2000坐标系

【2024 年第 5 批】

国有建设用地使用权出让合同
(样式)

合同编号：

注：国有建设用地使用权出让合同以正式签订的合同为准。

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：福州市自然资源和规划局

受让人：_____

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 2024-45 号（住），选址用地面积 67.82 亩，其中出让宗地面积为大写 XXX 平方米（小写 XXX 平方米）。

本合同项下的出让宗地座落于 XXX。

出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以核发的工程建设规划许可证为准。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 XXX。

第六条 出让人应当在受让人依本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款（以下简称“出让价款”）之日起30日内，按照“净地”标准向受让人交付本合同项下宗地。受让人未按照合同约定期限支付出让价款（含缴款违约金）的，土地交付时间按照出让价款迟延支付时间相应予以顺延。

宗地2024-50号（住）受让人签订土地出让合同后即可进场，缴清第一期土地款后具备交地条件的，先予交地。

本合同项下宗地如涉及军事设施、文物古迹的迁移事宜，前款约定的土地交付时间可以合理顺延。

宗地由福州市土地发展中心依本合同约定向受让人移交，具体以出让人、福州市土地发展中心、受让人三方签订的交地确认书为准。

出让宗地已达到本合同所约定的土地交付条件，受让人拖延或拒不签订交地确认书的，以出让人向受让人发出交地通知书所记载的已具备土地交付条件的时间为交地时间。

向受让人实际交付的宗地面积与本合同约定的宗地面积之间正负误差在千分之四以内的，本合同约定的出让价款、规划建设技术经济指标等土地使用条件均保持不变。

向受让人实际交付的宗地面积与本合同约定的宗地面积之间正负误差超过千分之四的，由双方按本合同约定的出让价款的单价多还少补。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 XXX 年，自本合同第六条约定的交付土地之日起计算。

第八条 本合同项下宗地的出让价款为人民币大写 XXX 元（小写 XXX 元），每平方米人民币大写 XXX 元（小写 XXX 元）。

前款所称的出让价款，包括土地补偿费、地上物的征迁安置费用、地段差价等土地费用及政府的土地收益。出让价款不含土地契税、城市基础设施配套费，由受让人按照税法及建设主管部门规定自行申报缴纳。

第九条 竞买保证金转为本合同项下宗地的定金，为人民币大写 XXX 元（小写 XXX 元），抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按以下时间和金额分二期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期：人民币大写 XXX 元（小写 XXX 元），付款期限本合同签订之日起 30 日内，受让人原已支付的竞买保证金人民币大写 XXX 元（小写 XXX 元）转为定金，抵作第一期应支付的出让价款。

第二期：人民币大写 XXX 元（小写 XXX 元），付款期限为本合同签订之日起 180 日内。

受让人应依本合同约定及相关规定向税务缴纳出让价款，并及时向出让人交验付款凭证。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款、土地契税后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请不动产权登记。

第十二条 宗地受让人股东不得违规对其提供借款、转贷、

担保或其他相关融资便利，出让价款不得直接或间接使用金融机构各类融资资金，出让价款不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款，出让价款不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，出让价款不得使用参与受让人控制的非房地产企业融资等。

第三章 土地开发建设与利用

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市资源规划管理部门确定的出让宗地规划条件（榕自然函（XXX）XXX号，见附件2）。其中：

建筑容积率：XXX；

建筑密度：XXX；

建筑高度：XXX；

绿地率：XXX。

第十四条 宗地XXX交地后XXX个月内开工，开工后XXX个月内竣工。

开竣工时间按以下标准确定：项目建筑高度小于等于100米的，自土地交付之日起9个月内开工；建筑高度大于100米的，自土地交付之日起12个月内开工（市建设局另有核定的，从其核定时间）。开工后36个月内竣工（建筑高度大于100米项目建设工期，以市建设局核定为准）。

受让人应当在本合同约定的项目开工、竣工时间起30日内，向出让人书面申报。宗地开发建设及使用要求：

(1) A地块已建成交付使用，由受让人负责根据原开发企

业审批材料继续办理产权总登等手续。

(2) A 地块配建的商业（0.2 万平方米）及全部地下车位，B 地块配建的商业（含酒店）商务（3.87 万平方米）及相对应规划建设停车位，均无偿移交给鼓楼区政府指定单位，并配合办理不动产登记手续。

(3) C 地块公园绿地建设方案应征求市园林中心意见，建成后对外开放使用。

本合同约定由区政府指定单位在宗地配建移交城镇社区服务设施用房、商业等建筑的，按照“毛坯”标准交付。

宗地绿色建筑应当按照《福建省绿色建筑发展条例》第九条规定建设，具体建设要求、建设标准、监督检查和验收等事项由建设主管部门予以落实。

第十五条 本合同项下宗地所建公共服务设施的产权归属约定见附件 3，本合同约定回购的按照回购约定执行。

建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的归属由当事人通过出售、附赠或者出租的方式约定，占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位属于业主共有。

业主所有的公共服务设施，由业主委员会依法代表全体业主行使所有权。业主委员会未成立的，由物业服务企业代为管理。

涉及公共服务设施产权须无偿移交项目所在区政府相关单位的，按“毛坯”标准交付。

第十六条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十七条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，受让人需要改变本合同约定的土地用途和土地使用条件的，应当依法取得出让人的同意，与出让人签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，相应调整出让价款，并办理不动产变更登记。

第十八条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第十九条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十条 受让人按照本合同约定支付全部出让价款，领取不动产权证后，在满足合同第十四条约定前提下，有权将本合同项下除 A 地块、无偿移交部分外的国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当依本合同约定进行投资开发，已投资额（不含本合同项下的出让价款）占总投资额的百分之二十五以上。

第二十一条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十二条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和不动产权证中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和不动产权证中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十三条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及不动产权证，到不动产登记机构申请办理不动产变更登记。

第五章 期限届满

第二十四条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权届满的自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十五条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回不动产权证书，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。土地使用者同意由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回不动产权证书，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十七条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条

件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十八条 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第二十九条 受让人应当按照本合同约定，按时支付出让价款。受让人不能按时支付出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的1%向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催交后仍不能支付出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十条 受让人因自身原因终止项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

(一) 受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款。

(二) 受让人在本合同约定开工建设日期超过一年但未满两年，并在届满两年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报原批准土地出让方案的人民政府未批准的，受让人应当继续履行本合同；受让人拒不继续履行的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权及宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施，并不予以退还受让人已支付的定金及国有建设用地使用权出让价款。

第三十一条 受让人自身原因造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十二条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于未开工部分计容建筑面积占总计容建筑面积比例核算出让价款 0.3% 的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期完成项目建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于未完成部分计容建筑面积占总计容建筑面积比例核算出让价款 0.3% 的违约金。

本项目逾期开工未满一年的，且自本合同约定的开工之日起计算竣工未违约的，开工不认定为违约。

第三十三条 受让人按本合同约定支付出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，按未交付部分土地分摊的出让价款，以合同约定的交地时点当天中国人民银行公布的一年期存款基准利率计算利息向受让人支付违约金。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十四条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。

第三十五条 宗地受让人在竞买时提交的说明资金来源承诺函，受让人虚假提供或隐瞒事实出具购地资金来源承诺函的，取消竞得资格，已缴纳的竞买保证金不予返还；已签订土地出让合同的，出让人有权解除合同并收回土地，定金不予返还。

第八章 适用法律及争议解决

第三十六条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第三十七条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，提交福州仲裁委员会仲裁。

第九章 附 则

第三十八条 本合同自双方签字盖章之日起生效。

第三十九条 双方商定按下列通讯地址接受对方的通知：

(一) 出让人：福州市自然资源和规划局，福州市南江滨西大道 193 号 D 座 5-7 层，邮编 350007。

(二) 受让人：_____XXX_____，_____XXX_____，
_____XXX_____。

本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十条 本合同和附件共 XXX 页，以中文书写为准。

第四十一条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十二条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十三条 本合同一式捌份，出让人执伍份，受让人执叁份，具有同等法律效力。

出让人（章）：

受让人（章）：

法定代表人（委托代理人）

法定代表人（委托代理人）：

（签字）：

（签字）：

电话：

电话：

传真：

传真：

年 月 日

- 附件：
1. 出让宗地平面界址图
 2. 福州市资源规划管理部门确定的出让宗地规划条件
 3. 配建公共服务设施及产权归属

附件 3:

配建公共服务设施及产权归属			
街道级			
序号	设施名称	是否配建	产权归属
1	街道综合服务中心		属地街道（镇政府）
2	派出所		属地公安局
3	工商所、税务所等		属地街道（镇政府）
4	邮政局（所）		市邮政局
5	幼儿园		属地教育局
6	社区卫生服务中心		属地卫健局
7	综合文化活动中心		属地文体旅局
8	居家养老服务照料中心		属地民政局
9	全民健身活动中心		属地文体旅局
10	“四合一”环卫设施		属地环卫部门
社区级			
序号	设施名称	是否配建	产权归属
1	社区综合服务基础设施		属地街道（镇政府）
2	智慧社区服务中心		属地街道（镇政府）
3	社区卫生服务站		属地卫健局
4	健身活动室		属地文体旅局
5	公共厕所		属地环卫部门
6	“三合一”环卫设施		属地环卫部门
小区级			

序号	设施名称	是否配建	产权归属
1	垃圾分类屋（亭）		业主所有
2	大件（装修）垃圾投放点		
3	门卫（收发室）		
4	物业管理用房		
5	快递服务用房		
6	公共厕所		
市政设施			
序号	设施名称	是否配建	产权归属
1	社会停车场		建设单位所有
2	公交首末站		市公交集团/市公交场站公司

“多测合一”工作机制须知

为切实提高建设项目审批工作效率，按照审改工作要求，福州市现已全面实行“多测合一”工作机制，将工程建设项目竣工验收、不动产登记所涉及的规划核实测量、绿地测量、人防测量、消防测量、地下管线测量、用地复核测量、宗地测量和房产测绘等八项测绘事项进行整合，建设项目业主（竞得人）应自主选择一家符合“多测合一”准入条件的测绘机构统一进行全程作业，测绘成果提供各部门审批使用，实现“一次委托，联合测绘，成果共享”，以降低测绘服务费用，缩短测绘工作周期。

目前，我市符合“多测合一”准入条件的测绘机构有 111 家，已在市自然资源和规划局门户网站上公布。后续经自愿报名、资质资格条件核对筛查通过后新增的测绘机构名单也将陆续在上述网站首页“多测合一”专栏公布，方便建设项目业主查询。

装配式建筑监管协议

甲 方：福州市城乡建设局

乙 方：

鉴于：

根据××土地的招拍挂结果（项目编号： ），乙方作为××土地的竞得人。根据土地出让公告和××土地出让合同的约定，乙方就××土地装配式建筑建设监管事宜与甲方另行签订监管协议。

根据《福建省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（闽政办[2017]59号）、《福州市人民政府关于加快发展装配式建筑的实施意见（试行）》（榕政综[2017]1164号）等规定，基于基于自愿、公平、公正等原则，甲乙双方现就_____宗地（以下简称本宗地）装配式建筑建设监管事项达成一致，并签订如下协议，以兹共同遵守：

第一条 乙方按照《福建省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（闽政办[2017]59号）、《福州市人民政府关于加快发展装配式建筑的实施意见》（试行）（榕政综[2017]1164号）的要求，本宗地新建建筑地上总建筑面积50%以上采用装配式建造，其中本宗地建设的福州市国有投资（含国有资金投入占控股或者主导地位的）的保障性住房、教育、

医疗、办公综合楼项目地上建筑面积100%采用装配式建造。

第二条 装配式建筑应当符合国家和我省的相关认定标准。

第三条 乙方应在完成施工图审查后 30 个工作日内向甲方申请设计阶段预评价。

第四条 乙方应在项目竣工验收后的 20 个工作日内，向甲方申请装配式建筑施工阶段评价。项目竣工验收后，六个月内乙方未向甲方申请装配式建筑施工阶段评价的，视同未实施装配式建筑。

第五条 乙方未按本协议第四条六个月向甲方申请装配式建筑施工阶段评价的，或本项目装配式建筑实施面积占比未达本协议第一条要求的，按照应实施装配式建筑而未实施的面积乘以每平方 300 元支付违约金，缴交至福州市城乡建设局，由福州市城乡建设局上缴至市财政。乙方的违约行为将纳入信用管理。

第六条 本宗地如被乙方转让给第三方，则乙方应要求第三方按照《福建省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（闽政办[2017]59 号）、《福州市人民政府关于加快发展装配式建筑的实施意见》（试行）（榕政综[2017]1164 号）和本监管协议的要求实施装配式建筑，或要求第三方与甲方重新签订《装配式建筑建设监管协议》。乙方对第三方未履行实施装配式建造义务的违约行为承担连带责任。

第七条 联系和送达

本协议载明的地址及联系方式作为本协议各方/司法机关/仲裁机构的有效送达地址。具体联系方式如下：

(1) 甲方的联系人：；联系地址：福州市仓山区南江滨西大道 193 号东部新城商务办公区 7、8 栋 10-11 层；联系电话：。

(2) 乙方的联系人：；联系地址：；联系电话：。

第八条 管辖

因本协议产生的一切纠纷，双方均有权依法向人民法院提起诉讼。

第九条 其他

本协议未尽事宜，按照《福建省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（闽政办[2017]59号）、《福州市人民政府关于加快发展装配式建筑的实施意见（试行）》（榕政综[2017]1164号）等规定执行。

本协议一式陆份，双方各存叁份，具有同等法律效力。本协议自双方法定代表人（或授权代表）签字并加盖公章之日起生效。

甲 方（盖章）：

乙 方（盖章）：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

日 期：

日 期：

海绵城市建设监管协议

甲方：福州市城乡建设局

乙方：

根据_____土地的招拍挂结果（项目编号：_____），乙方作为_____土地的竞得人。根据土地出让公告的约定，乙方就_____土地海绵城市建设监管事宜与甲方另行签订监管协议。

第一条 根据《福州市海绵城市建设项目规划建设管理暂行办法》（榕政办[2017]231号）等规定，基于自愿、公平、公正等原则，甲乙双方现就_____宗地（以下简称本宗地）海绵城市建设监管事项达成一致，签订如下协议：

第二条 本宗地的年径流总量控制率不低于_____%，同时应满足《福建省海绵城市建设技术导则》、《福州市海绵城市建设项目规划建设管理暂行办法》（榕政办[2017]231号）、《福州市中心城区海绵城市指标控制规划》和《福州市海绵城市专项规划(修编)》（2018）等相关要求。

第三条 乙方应在项目建设过程中确保海绵城市建设工程与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。

第四条 乙方应在建设工程项目设计阶段编制海绵城市设计专篇并通过施工图审查机构审查。

第五条 乙方对本宗地的海绵城市建设负首要责任，海绵城

市建设应当符合国家和我省、市的相关技术标准规范和导则要求。

第六条 乙方应将海绵城市设施作为工程竣工验收的重要内容之一同主体工程内容同步申报验收移交，并在各方责任单位质量合格文件上写明海绵城市项目相关落实情况，提交建设行政主管部门备案。

第七条 乙方未按本协议实施海绵城市建设的，按照出让宗地面积乘以每平方米30元支付违约金，并在甲方要求的时限内完成整改，将违约行为纳入信用管理。违约金缴交至甲方，由甲方上交至市财政。

第八条 本宗地如被乙方转让给第三方，则乙方应要求第三方按照《福州市海绵城市建设项目规划建设管理暂行办法》（榕政办[2017]231号）和本监管协议的要求实施海绵城市建设，或要求第三方与甲方重新签订《海绵城市建设监管协议》。乙方对第三方未履行实施海绵城市建造义务的行为承担连带责任。

第九条 联系和送达

本协议载明的地址及联系方式作为本协议各方/司法机关/仲裁机构的有效送达地址。具体联系方式如下：

(1) 甲方的联系人： ；联系地址： ；联系电话： 。

(2) 乙方的联系人： ；联系地址： ；联系电话： 。

第十条 因本协议产生的一切纠纷，双方均有权依法向人民法院提起诉讼。

第十一条 本协议未尽事宜，按照《福州市海绵城市建设项
目规划建设管理暂行办法》（榕政办[2017]231号）等规定执行。

第十二条 本协议一式陆份，双方各存叁份，具有同等法律
效力。本协议自双方法定代表人（或委托代理人）签字并加
盖公章之日起生效。

甲 方（盖章）：

乙 方（盖章）：

法定代表人（或委托代理人）： 法定代表人（或委托代理人）：

日 期：

日 期：

斗池路黎明永辉超市及周边 旧改地块配建协议

甲方：福州市鼓楼区人民政府

乙方：（竞得人）

丙方：福州市鼓楼区建设投资管理中心

根据《福州市自然资源和规划局关于 2024 年第五次公开出让国有建设用地使用权的公告》(编号：榕自然让〔2024〕05 号)，斗池路黎明永辉超市及周边旧改地块（宗地 2024-45 号）所建建筑中，无偿配建商业商务、住宅建筑 8 万 m²及规划要求配建地下机动车位。现乙方竞得该土地，甲方指定丙方为配建建筑接收单位，就配建建筑有关问题，甲、乙、丙叁方达成本协议。

一、配建建筑情况及相关要求

1. 乙方需在该地块范围内配建商业商务、住宅建筑 8 万 m²及相应地下机动车位。按路网分成东西 A、B 两个地块建设，分别提供相应建筑。

2. A 地块。该地块已建成，其中住宅 3.8 万 m²、商业 0.2 万 m²、地下全部产权机动停车位 404 个。按福州市不动产登记和交易中心核定的产权面积、产权车位为准。

3. B 地块。新配建商业商务 3.87 万 m²、商业商务办公楼规划配建机动停车位。配建的建筑由乙方按照规划及甲方、丙方

的要求进行设计。乙方在将具体设计方案报送福州市自然资源和规划局审批前，应当将总平、楼层平面图、施工图设计方案书面提交甲方、丙方审核，并得到丙方同意后，乙方方可继续报批、动建，乙方并应严格按照丙方书面确认的设计方案建设。最终以福州市不动产登记和交易中心核定的产权面积为准。

二、配建建筑质量设计标准

A地块由竞得人按现状完成必要整改后向丙方移交。B地块配建建筑由乙方负责建设，并按期向丙方交付，必须满足的建设要求如下：

1. 办公

(1) 首层层高 5.4 米，其余楼层层高 3.8 米。

(2) 标准层办公区划分方式按每层 2 户。

(3) 首层大堂及电梯厅、标准层走道及电梯厅、标准层卫生间精装到位，具备使用条件；其余部分为毛坯交付。装修标准为天花以石膏板装饰造型吊顶为主，墙面、地面以瓷砖为主，标准层走道墙面为乳胶漆。

(4) 配置 3 部客梯，1 部货梯。

2. 酒店

(1) 整体土建设计标准参照四星级酒店标准设计。

(2) 首层层高 5.4 米，酒店标准层层高 3.6 米。

(3) 整体为毛坯交付

(4) 配置 3 部客梯，1 部货梯。

3. 集中式商业

(1) 首层层高 5.4m，二层层高 4.5 米。

(2) 开敞式集中商业无分隔，室内为毛坯交付。

4. 沿街店面，按小开间标准建设，毛坯交付。

5. 停车位应是独立连片的位于配建建筑正下方地下室。

6. 外墙以幕墙为主，局部根据立面设计选用其他材料。

7. 空调采用 VRV 系统；公共区域的大堂和电梯厅 VRV 系统设置到位，办公区户内 VRV 空调仅预留外机位置、用电容量、排水等接口及路径敷设条件。集中式商场和酒店按中央空调预留外机位置、用电容量、排水等接口及路径敷设条件。其它机电系统按满足消防要求设置。

8. 弱电部分：预留接口（电话、宽带、闭路等）。

9. 给排水：所有给水管（PPR管）、排水管（UPVC管）按设计敷设到位。

10. 强电部分：所有开关、插座、照明管线按设计敷设到位。

三、配建建筑交付期限和条件

(一) 甲、乙、丙叁方共同配合做好A地块建筑移交。

(二) 乙方应保证在B地块交地之日起 1 年内动工，取得施工许可证后 36 个月提供B地块配建建筑。乙方交付的B地块建筑应同时符合下列各项约定条件：

1. 乙方交付的配建建筑应符合国家、地方及本协议约定的有关建设标准，并办妥单体竣工验收和消防验收等手续。

2. 水、电达到使用条件（按建审后施工图的要求做到一户一表；施工用电依规转为民用电），并保证水电正常使用。

3. 电梯投入正常运行。

4. 大堂、电梯间、楼梯间等公共部分装修到位，并具体使用条件。

5. 小区附属配套（道路、路灯、管网、绿化等）按规划设计要求建设完成并达到使用条件。

6. 乙方招标该项目前期物业服务企业时，需与丙方沟通确定物业费标准后，再按规定委托入驻小区，并报物业管理主管单位确定。

7. 所交付的建筑应符合国家及省、市政府的有关法规、规章及规定，并提供相关部门的文件或资料。

8. 所交付的建筑符合本协议第四条约定的设计质量标准，所交付的建筑户型、面积等应与丙方书面确认的相一致。

9. 乙方承诺不得将配建建筑的在建工程以及土地使用权用于抵押或对第三方提供担保，如乙方将在建工程及土地使用权用于抵押或对第三方提供担保，甲方有权解除合同，乙方应赔偿甲方、丙方由此产生的一切损失，建筑价值损失以交房之日为评估基准日由评估机构对建筑市场价值的评估为准。

四、配建建筑开具发票

乙方应向丙方及甲方指定单位开具增值税专用发票，商业、酒店、办公、住宅均按 6000 元/m²开票。

五、建筑保修责任

1. 上述建筑在保修范围和保修期限内若发生质量问题，乙方应当在收到甲方、丙方通知之日起 24 小时内履行保修义务，

否则甲方、丙方有权委托第三方进行维修，由此产生的相关费用由乙方承担。因不可抗力或者非乙方原因造成损坏，乙方不承担责任，但应协助维修，维修费用由甲方、丙方或使用人承担。

2. 乙方交付建筑装饰、设备标准、质量等若未能达到上述约定的标准，甲方、丙方有权要求乙方返工或给予相应赔偿。

六、产权登记约定

1. 乙方应保证在整体地块交地之日起9个月内完成A地块必要的整改、产权首次登记办理工作，向丙方开具A地块配建建筑不动产购房发票。

2. 乙方应保证在本项目B地块建筑交付使用后1年内办妥B地块建筑产权初始登记并配合甲方、丙方办理产权登记。乙方负责提供办理不动产权证所需的相关手续，如因乙方的责任或乙方提供的产权登记材料瑕疵，致使丙方不能在上述约定的期限内取得不动产权证，乙方应赔偿甲方、丙方由此产生的一切损失，建筑价值损失以交房之日为评估基准日由评估机构对建筑市场价值的评估为准。

七、其他事宜

1. 本协议未尽事项，可另订补充协议，补充协议及附件与本协议具有同等法律效力。

2. 本协议一式陆份，甲、乙、丙叁方各执贰份，由甲、乙丙叁方签字、盖章后生效。本协议未尽事宜，共同协商解决。

3. 因本协议引起的任何争议，共同协商解决。协商不成

的，依法向福州市鼓楼区人民法院提起诉讼。

4. 乙方不履行或不完全履行本合同约定义务的，应当承担相应的违约责任，并赔偿由此给守约方造成的损失，包括守约方为实现债权而支付的律师费、保全费、诉讼收费、公证费、鉴定费等。

甲方：福州市鼓楼区人民政府

法人代表：

乙方：

法人代表：

丙方：

法人代表：

协议签订时间： 年 月 日

协议签订地点：福州市

福州市国有建设用地使用权拍卖 成交确认书（样式）

（适用于宗地 2024-45 号地块）

编号：榕公土让[20] 号

_____：

按照依法、公开、公平、公正的原则，在我市本年度第____次国有建设用地使用权公开出让活动中，_____以最高应价人民币大写_____亿_____仟_____佰_____拾_____万元（_____元），竞得编号为宗地 20____-_____号地块的国有建设用地使用权（受让土地面积_____平方米，合_____亩）。请持此份确认书，在七个工作日内与福州市自然资源和规划局签订国有建设用地使用权出让合同。

竞得人缴纳的竞买保证金，在拍卖成交后转为定金，抵作受让地块的第一期地价款。请及时登陆福建省电子税务局

（<https://etax.fujian.chinatax.gov.cn>）办理缴费主体登记、签收《缴款通知书》、确认项目信息，并按照合同约定的期限和金额及时申报缴纳费款，定金缴款凭证最迟于合同约定的缴款期限前五个工作日送达市公共资源交易服务中心。逾期缴纳会产生违约金（滞纳金）。

福州市公共资源交易服务中心
年 月 日

上述交易成交确认书所述内容无误。

竞得人(签名)：

主持人(签名)：

福州市国有建设用地使用权公开出让竞买人申请表

单位或个人名称		地址		
单位法定代表人		证件类型	居民身份证 (境内主体)	证件号码
受委托人		证件类型	居民身份证 (境内主体)	证件号码
联系人		联系电话		
竞买地块				
竞买保证金				
<p>竞买人愿遵守福州市自然资源和规划局关于 2024 年第五次公开出让国有建设用地使用权的公告（编号：榕自然让〔2024〕05 号）规定的权利和义务。</p> <p style="text-align: right;">竞买人签章：</p> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">年 月 日</p>				

- 注：1、竞买人应同时提交有效的营业执照、法定代表人证明、身份证、护照等。
- 2、请用蓝色或黑色的钢笔或毛笔填写，字体端正，字迹清楚，易于辨认。

法人代表证明

兹证明_____（先生/女士），职务：_____为
我单位法定代表人。

单位（盖章）

年 月 日

委托书

兹委托 先生/女士，全权代表本单位（本人）参加福州市公共资源交易服务中心于 年 月 日举办的国有建设用地使用权公开出让活动，其参加公开出让活动的一切行为均代表本单位（本人）的真实意愿予以承认，若本单位（本人）竞买成功，则由其代表本单位（本人）与福州市公共资源交易服务中心签订《福州市国有建设用地使用权拍卖成交确认书》。

委托人（签章）：

年 月 日

注：1、委托人联系电话：

2、受委托人联系电话：

3、附上委托人、受委托人的身份证复印件

承诺函

(适用于宗地 2024-45 号地块)

福州市自然资源和规划局、福州市公共资源交易服务中心：

本公司已阅读并了解福州市公共资源交易服务中心发布的《福州市国有建设用地使用权公开出让文件》(榕公土让[2024]05号)，对此无异议。现拟申请参与宗地_____ (宗地编号) 拍卖活动，承诺如下：

1、不存在《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》(国土资发[2010]151号)第四条第(三)款规定的情形。

2、未有同一申请人及控股的各个公司参与同一宗住宅地块竞买的情形。

3、缴纳的竞买保证金不属于通过银行贷款、股东借款、转贷、募集、发行债券、信托计划、资产管理计划等融资。

4、自公司成立至今无拖欠工程款行为。

5、购地资金来源不是股东违规提供的借款、转贷、担保或其他相关融资便利，不是直接或间接使用金融机构各类融资资金，不是使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款，不是使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，不是使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等。

6、在签订土地出让合同时与建设主管部门签订《装配式建筑监

管协议》《海绵城市建设专项协议》，具体建设要求按协议约定执行；如未签订协议（其中任意一项或两项的）按宗地出让地面积乘以宗地容积率上限再乘以每平方 330 元，收取违约金。

本司如虚假提供或隐瞒事实出具上述承诺的，同意贵单位取消竞得资格，已缴纳的竞买保证金不予返还；已签订土地出让合同的，解除土地出让合同，定金不予返还。

特此承诺。

竞买人签章：

年 月 日